

15 ספטמבר 2025

מסמך מדיניות שיפולי ההר

ניסיון עבר בשכונות חדשות לימד כי תוספות שטחים ויח"ד שהתממשו יצרו עומסים לסוגיהם. ככל ואנחנו רוצים לשמור על עקרונות התכנון בשכונת שיפולי ההר, בהתייחס לאיכות חיים ורמת חיים טובה במרקם השכונה, פרטיות, שירותיות גבוהה וכיוצא באלה, הוחלט על קידום מסמך מדיניות זה אשר נועד לשמור על אחידות בנוף העירוני בשכונה זו.

מסמך זה מהווה השלמה להוראות התב"ע החלה על השכונה וכן להנחיות המרחביות שאושרו לגבי שכונה זו ומשקף בין היתר את ההחלטות שהתקבלו על ידי הוועדה המקומית בשכונה זו עד לאישור מסמך מדיניות זה. יש לקרוא את כלל המסמכים כמקשה אחת בעת הגשת תוכניות או בקשות להיתר.

תוספות בנייה

הוראות תב"ע שיפולי ההר לא קבעו הוראות וזכויות עבור תוספות שטח למרפסות. הוראות התכנית קבעו בסעיפים קטנים לטבלת הזכויות בהוראות התכנית סעיף י"ז, להלן "תותר תוספת שטחי שירות בלבד מתחת למפלס הכניסה הקובעת בכפוף לאישור הוועדה המקומית" הוראות התכנית קבעו כמפורט בטבלה 5 את מספר יחידות דוור. הוראות התכנית קבעו בפרקים 4.1.1, 4.2.1, 4.3.1 מספר קומות מקסימלי, "מבני מגורים בגובה שבין 9-1 קומות בהתאם לטבלת זכויות (טבלה 5) ולנספח בינוי ופיתוח.

לפיכך ובהסתמך על החלטות הוועדה המקומית בנושא זה בשכונה זו, מסמך מדיניות זה משלים הדברים הבאים-

1. תוספת שטח העיקרי המוצע למרפסות יהיה למרפסות בלבד כאשר לכל יחידת דוור תבנה מרפסת ביחס ובגודל סביר לגודל הדירה.
2. לא תותר תוספת יחידות דוור או פיצולן. הגדלת מספר יחידות הדוור או פיצול יחידות דוור יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
3. לא תותר תוספות קומות. תוספת כאמור תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

הוראות בינוי לקומות מסחר

הוראות תב"ע שיפולי ההר 602-0453795, קבעו בפרקים 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2 הוראות בינוי לגובה קומה. לאור העובדה שהתב"ע קובעת גובה, מסמך המדיניות משלים את קביעת גובה קומה למסחר כדלקמן,

ההנחיות המרחביות קבעו גובה מינימלי כאמור, "גובה קולונדה וגובה לחזית מסחרית לא יפחת מ-4 מ'".

לפיכך מסמך מדיניות זה משלים הדברים הבאים-

1. גובה קומה במסחר יהיה 5.5 מ' מקסימום מרצפה לתקרה.

הוראות בינוי מגבלות גובה קומות

הוראות תב"ע שיפולי ההר 602-0453795, קבעו בפרקים 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2 הוראות בינוי לגובה קומה. לאור העובדה שהתב"ע קובעת "גובה קומת מגורים יהיה עד 3 מ' נטו מרצפה לתקרה".

לפיכך מסמך המדיניות משלים את קביעת גובה קומה כדלקמן.

1. גובה 0.00 - גובה מבנה לא יעבור את הגובה המאושר, הקבוע בתכנית הבינוי המאושרת של הרובע משנת 2024.
2. גובה צמודי קרקע לא יחרוג מ- 10.81 מ' מעל ה- 0.00 הקבוע בתכנית הבינוי המאושרת של הרובע משנת 2024
3. גובה מסתור מערכות (כביסה) לא יחרוג מ-1.8 מ' מקסימום מרצפה לתקרה.

אחסון ושטחים משותפים

הוראות תב"ע שיפולי ההר, קבעו בפרקים 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2, 6.1 הוראות בינוי לאחסנה כדלקמן, "כל כניסה לבניין תכלול מבואה, שטח אחסון משותף לדיירים לטובת אחסון, עגלות ילדם ואופניים, ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה."

"ויתקנו מחסנים לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבניין או בקומת המחסנים והחניה."
4.4.1 השימושים המותרים לשטח שירות מתחת מפלס הכניסה: מחסנים לדיירים, חדרי מכונות, מתקנים טכניים וחניה."
6.1.1.2 ויתקנו מחסנים לעגלות ולאופניים מפלס הכניסה לבניין או בקומת המחסנים והחניה."

הנחיות המרחביות קבעו להלן, "שטח מבואה מזערי יחושב לפי 1מ"ר ליח' דיור ולא פחות מ-12מ"ר, ברמת שירות גבוה יחושב לפי 1.5מ"ר ליח'."

לפיכך מסמך מדיניות זה משלים את ההוראות בדבר הגדלים ומיקומם של מחסנים או מקומות האחסון בשכונה כדלקמן:

1.

מבואה	עפ"י מדיניות	עפ"י מדיניות	עפ"י מדיניות
אחסון משותף כללי (עגלות ואופניים וכו')	מחולק לתאים עפ"י מספר יחידות הדיור לפי 3 מ"ר ליח' או לחילופין מחסן קומתי בסמוך לדירה בגודל עפ"י תב"ע ובנוסף אחסון משותף כללי לפי 0.5 מ"ר לדירה בקרקע. האמור לא חל דירות גן.	נגישות מהלובי הראשי	עפ"י מדיניות
מחסן ציוד גינון וכו'	6 מ"ר מינימום ליח'	מוצמד לדירות הגן בלבד וכחלק אינטגרלי מהמבנה	בדירות גן גג ורוויה בלבד
ארון (אחזקה ותחזוקה)	בארונות הלובי הראשי	ניתן באחסון המשותף	בדירות גן גג ורוויה בלבד

2. בהסתמך על החלטות הוועדה המקומית בנושא זה בשכונה זו, ככלל ייתוכנן מועדון דיירים גודלו יהיה מוגבל ל 100 מ"ר לתא שטח, הוא ימוקם בשטחים המשותפים כחלק אינטגרלי מהלובי. לא יותר שימוש אחר מלבד מועדון דיירים סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

יח' אירוח/משרד

הוראות תב"ע שיפולי ההר, קבעו בפרקים 4.1.1, 4.3.1, הוראות בינוי כדלקמן,
"3. במבנים לאורך שדרות התמרים (כביש 1) תותר בניית יח' תעסוקה למקצועות חופשיים עד 40 מ"ר מרובע לפי המסומן
בתשריט וכחלק מדירות בקומת הקרקע עם אפשרות של כניסה נפרדת."

"3. יחידות אירוח, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, בתוספת שטח של עד 40 מ"ר, ליח' דיור ששטחן העיקרי
130מ"ר לפחות כחלק מיח' המגורים במגורים צמודי קרקע."

"טו. במבנים הגובלים בדרך מספר 1 (שדרות התמרים), דירות קומת הקרקע יכללו דירות תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים
כחלק בלתי נפרד מהדירה עם אפשרות כניסה נפרדת ובשטח של עד 40 מ"ר."

לפיכך ובהסתמך על החלטות הוועדה המקומית בנושא זה בשכונה זו, מסמך מדיניות זו מחדד את ההנחיות בדבר היחידות למקצועות חופשיים וליחידות האירוח וקובע:

1. יחידות האירוח או היחידות למקצועות חופשיים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהמבנה.
2. הגישה ליחידות למקצועות חופשיים במגרשים על שדרות התמרים (כביש 1) תהיה מחזית הרחובות הראשים לפי
היררכיית הדרכים במקומות בהם זה אפשרי מבחינה תכנונית. הדלת החיצונית תהיה עמידה ודקורטיבית בהתאם
להנחיות המרחביות.

מערכות תשתית

הוראות תב"ע שיפולי ההר, קבעו בפרקים 6.1, 6.4, 6.5, 6.7, 6.12, הוראות בינוי כדלקמן,
"6.4.2 תותר הקמת מערכות טכניות כגון: סולאריות, בקרת אקלים, לוחות פוטוולטאים, גנרטורים, מתקני עזר, למערכות כיבוי
אש."

"6.4.4 תחויב הסתרת מערכות סולריות ומתקנים טכניים על גגות המבנים. הסתרה זו תיכלל ברום הגובה המותר למבנה וכחלק
מעיצוב כרכוב הגגות."

"6.5 השפכים הנוצרים באזור זה יהיו ששפכים סניטרים בלבד. תהיה הפרדת מערכות המגורים למערכות של המסחר"
"6.12.7 כל מערכות התקשורת כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תת קרקעיות כולל חיבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום אופי
ארונות תשתית, גומחות שירות וכדומה יינתנו במסמך הנחיות פיתוח ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים/החצר."

ההנחיות המרחביות קבעו כדלקמן,

פרק ה' רכיבים טכניים, 3. הדופן האחורית של בית העסק אינה פתרון להצבת מתקנים טכניים. יש למקם רכיבים טכניים מבלי
ליצור מטריד סביבתי וחזותי גם בדופן האחורית.

בפרק ב' חזית מסחרית סעיף 6. לא יופנו פתחים של ארונות טכניים, פילרים, אמצעי ניקוז או מתקני תשתית אחרים לתחום
הקולונדה או מתוך הקולונדה לרחוב המסחרי.

לפיכך מדיניות זו משלימה את ההוראות שלעיל באופן הבא :

בעת הגשת בקשה להיתר או לתוכנית למסחר משולב במגורים, קיימת חובת הכנות לתשתיות מתאימות לסוגי העסקים
השונים לרבות הסעדה בדגש על הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים פנימיים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה
ביותר בבניין. לא תותר חריגה של 100 ס"מ מעל גובה הגג העליון. תיעשה הפרדה מוחלטת לשירות ולתשתיות בין שימושי
המסחר למגורים לרבות מערכת המים.

חניה ושירות (פריקה וטעינה)

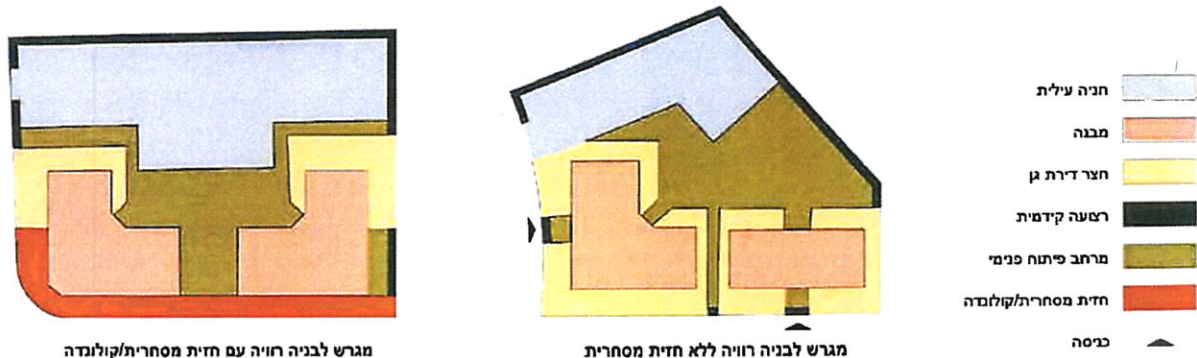
- הוראות תב"ע שיפולי ההר, קבעו בפרקים: 4.4, 6.1, 6.3, 7.2, 8.3, 8.4, 8.5, 9, טבלת הזכויות, הוראות כדלקמן,
- "4.4.1 השימושים המותרים לשטח שירות מתחת מפלס הכניסה: מחסנים לדיירים, חדרי מכונות, מתקנים טכניים וחניה."
- "4.4.2 תותר בניית מרתפים המיועדים לחניה ושירותים בקו 0."
- "4.11.2 תותר כניסה וחניה של רכב תפעולי, יוקצו מקומות חניה לאופנים בתחום המגרש כולל מתקן לקשירתם"
- "4.5.5 לכל עסק במבנה תהיה גישה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה"
- "ח. שטח שירות עבור חניה מקורה יחשב באופן הבא ויתוסף לזכויות הבניה בהתאם לנדרש: חניה עילית מקורה בשטח של 15מ"ר עבור על מקום חניה, חניה תת קרקעית בשטח של 40מ"ר עבור על מקום חניה."
- "י. תותר בניית מרתפים המיועדים לחניה ושירותים בקו בנין 0. יש לשמור על שטח חלחול."
- "יג. במגרשי בניה רוויה קו בנין לקירוי חניה בלבד הינו 1.5 מ' מגבול המגרש."
- "6.1.1.2 יותקנו מחסנים לעגלות ולאופניים מפלס הכניסה לבניין או בקומת המחסנים והחניה."
- "6.3.1. החניה תהיה בתחום המגרש .
2. תקן החניה יהי לפי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התקפות במועד מתן היתר.
3. הכניסה לחניונים בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח והתנועה המהווים חלק ממסמכי התכנית או כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח למתחם או לבניין.
4. החניות לרכב דו גלגלי תהינה לפי התקן.
6. כל החניות אשר בגבולות המגרש תהינה מקורות בקירוי קל, יותר קירוי בתאים פוטוולטאים, בכל יעודי הקרקע המיועדים לבניה, למעט בשטחים פתוחים, בשמורות טבע ובדרכים. עיצוב ופירוט יהוו חלק מהבקשה להיתר ויאשרו ע"י הוועדה המקומית."
- "6.3.8 בבנייה רוויה תותר פריקה וטעינה באזור החזית המסחרית בלבד."
- "6.5.9 מסחר, האזורים המיועדים למסחר יופרדו מן הכניסות המיועדות למגורים וכן יופרדו מעברים תפעוליים לאשפה, מחסנים, חניות, כניסות וכיצא באלה."
- "6.5.10 מסחר, הכניסות לשטחים המיועדים למסחר יופרדו מן הכניסות המיועדות למגורים וכן יופרדו מעברים"
- "6.5.11 מסחר, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה."
- 7.1 צמודי קרקע, החניה תהיה לפי חישוב של 2 חניות לכל יח"ד."
- 7.2 צמודי קרקע, עיצוב החניות והקירוי ישתלב באפיון אדריכלי של המבנים ויכלל בבקשה להיתר
- 8.2 במידה ושטח המגרש וצורתו מאפשרים מספר גדול יותר של חניות על קרקעיות, הועדה המקומית רשאית לאשר ובלבד שהובטח שטח לחצר משותפת כאמור בהוראות תכנית זו."
- 8.3 מקומות החניה העל קרקעים, יהיו מקורים בקירוי קל ויותר קירוי בקולטים פוטוולטאים. עיצוב ופירוט יהוו חלק מהבקשה להיתר ויאשרו ע"י הוועדה המקומית."
- 8.4 בהיקף שטח החניה בין החניות לבין מגרש גבול המגרש יש להשאיר רצועה של 1.5 מ' עבור שתילת עצים.
- 8.5 במידה ושטח מגוון משותף יהיה מעל גג חניון תת קרקעי יובטח כיסוי בשכבת אדמת גן בעומק 1 מ' לפחות.
9. מוסדות ציבור, חניות בתאי שטח למוסדות ציבור ומסחר יכללו מקומות חניה לאופניים. החניה תמוקם באופן שיבטיח נגישות ישירה ממפלס הכניסה לבניין."

הנחיות בינוי ועיצוב לתב"ע שיפולי ההר קבעו בפרק פרטי הפיתוח, כדלקמן

" בתחום הפיתוח במגרשים לבנייה רוויה מסוג מגורים ב', ג' סעיף 4. - תחום חניה עילית- תחום זה מספק את שטחי החניה העילית במגרש. מטרת ההנחיות לתחום זה להבטיח את אי כות חיי הדיירים תוך מתן אפשרות לסיפוק צרכי החניה העילית של המגרש."

"1.2.1 במרחב הפיתוח הפנימי יותרו חניות, יותרו כניסות לחניות ורמפות ירידה לחניון תת קרקעי בהתאם למוגדר בתכנית הבינוי. יותר חניון תת קרקעי במפלס שמתחת למרחב הפיתוח הפנימי. יותרו מתקנים לקשירת אופנים"

- 1.3" תחום החניה העילית, תותר חניה מרוצפת בלבד (לא אספלט) ע"פ הנחיות שיפורטו בהמשך. יותר חניון תת קרקעי במתחם שמתחת לתחום החניה העילית. כל החניות במפלס הפיתוח יהיו מקורות עפ"י פרט מנחה מס 5."
- 1.4" מרחב חצר משותפת מגוננת, לא יותרו חניות. יותר חניון תת קרקעי במפלס שמתחת לחצר המשותפת."
- 2.1" בפיתוח מגרשים פרטים צמודי קרקע יותרו חניות מרוצפות. בשטח הפיתוח של המגרש יותרו מתקני הצללה."
- 4.1" פיתוח במגרשים מבני ציבור, יותרו חניות ע"פ הנחיות נספח תנועה."
- א. מרחב פיתוח קדמי וקומת המסד
2. ככל הניתן, לא יתוכננו שטחי חניה או שטחי תמרון או חניה תפעולית, במרחב הקדמי של הבניין. ככל ומתקיימת במרחב זה הם יפותחו בשילוב עם רצועות גינון משולבת צמחיה ונטיעת עצים.
- א. חניה
1. כניסה לחנייה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובהולכי הרגל.
 2. במבנים שאינם צמודי קרקע, רחב הכניסה לחניות מהכביש יהיה המינימום שניתן עפ"י החוק, מומלץ לשלב את רחבת כיבוי האש ורכב ההצללה עם הכניסה לחנייה.
 3. חניית אופניים תתוכנן ככל הניתן בשטחים מקורים בתוך המבנה. רצוי בחדר אחסנת אופניים ייעודי.
 4. באם מתוכננת במבנה מחוץ למבנה חניית אופניים, מיקום מתקני האופניים יהיה בסמיכות לכניסה הראשית, באופן שלא יפלוש למרחב הציבורי בהם תוקצה עמדת קשירה אחת לכל יחידת דיור.



לאור ניסיון העבר ומצוקת החניה הגוברת ברחבי העיר ובהסתמך על החלטות הוועדה המקומית בנושא זה בשכונה זו, מסמך מדיניות זה קובע:

1. תקן החניה יהיה מוגבר מהקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג, 1983 כך שיעמוד על 1:1. לגבי דירות ששטחן 110 מ"ר ומעלה יחויבו בתקן חניה 1:2. רחב החניה יקבע לפי רמת שירות גבוהה.
2. בבניה רוויה לא יותרו חניות עוקבות, למעט דירות שצמודות אליהן חניות פרטיות ובלבד שאין בכך כדי למנוע חניות אחרות או להגביל חניות שברכוש המשותף.
3. במסודות ציבור בשכונה זו התקן יקבע בהתאם למדיניות עירונית וביחס לדרישות הפרוגרמה של המבנה הרלוונטי. לגבי המסחר מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן שבתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, אלא אם בנסיבות העניין יידרש תקן מוגבר בנימוקים כפי שירשמו.
4. במגרשים של שימושים מעורבים בהם יש גם מסחר, יוגש לאישור אדריכל העיר נספח תנועה. תבוצע רחבת פריקה וטעינה בגבולות המגרש. תבוצע הפרדה מלאה בין החלק התפעולי לכלל השירות(חניה) מתחם אשפה וכו'). במגורים, בבניה רוויה יש לתת עדיפות לתכנון השירות המסחרי באופן נסתר בתחום הבנוי עם כניסה אחת ראשית.

5. חניות נגישות- הקפדה על מיקום סמוך לכניסות/מעליות.
6. חניות לאופניים- חובת התקנה גם במגורים, חניונים תת-קרקעיים וחצרות.
7. יותקנו הכנות לעמדות טעינה לרכבים חשמליים בהיקף של 100% מסך מקומות החניה למעט חניות נכים יסופקו הכנות לעמדות הטעינה. הכנה תמוקם בסמוך לעמדת החניה עם שקע פעיל. סימונה או שילוט והכנות בלוח החשמל.

חזיתות

- הוראות תב"ע שיפולי ההר, קבעו בפרקים: 4.1.2, 4.2.2
- 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2, 4.4 - "עיצוב אדריכלי של חזיתות המסחר לרבות מיקום לשילוט יהיה חלק ממסמכי הבקשה להיתר ויאושר על ידי ועדה מקומית. הוראות נוספות לחזית מסחרית על פי המפורט בפרק 6.5 - חזית מסחרית."
- 4.5.2, 4.7.2 - "עיצוב אדריכלי של חזיתות המבנה המסחרי, לרבות גובה קומות, סטיו, שילוט מעברים ופרטי פיתוח יותאם לתכנית הבינוי ופיתוח בקב"מ 1:500 מוגשת ע"י הגורם המפתח ומאושרת ע"י הוועדה המקומית. תיאום עיצוב אדריכלי עם הבניינים הסמוכים ועם פיתוח הכיכר יוגש כחלק מהגשת בקשה להיתר לוועדה מקומית ויאושר על ידיה."
- 6.1 - מרזבים, צנרת, אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת: לא יותקנו מרכיבים אלו בחזיתות המבנים או על עמודים או בחזיתות פנימיות.
- חומרי חיפוי חזיתות הבניינים יהיו מחומרים עמידים ובגוונים בהירים, בהתאם להנחיות מרחביות תקפות. לא תותר התקנת יחידות עיבוי של מיזוג אוויר על גבי חזיתות, מיקום ועיצוב מסתורי יחידות מיזוג האוויר ומתקנים לייצור אנרגיה יפורטו כחלק מהבקשה להיתר.
- 6.5 - עיצוב אדריכלי של חזיתות המסחר לרבות שילוט יהיה חלק מהבקשה להיתר ויאושר ע"י ועדה מקומית. הנחיות בינוי ועיצוב לתב"ע שיפולי ההר קבעו בפרק פרטי הפיתוח, כדלקמן:
- הנחיות בינוי פרק ו' - חומר הגמר הראשי יחפה 90% מחזיתות המבנה.
- הנחיות בינוי פרק ה - חומרי חיפוי חזיתות של הבניינים יהיו מחומרים עמידים ובגוונים בהירים, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
- הנחיות בינוי פרק ז' - חומרי גמר לבנייה מרקמית וגבוהה:
- חומרי הגמר יהיו בעלי תו תקן ויותקנו בהתאם לתקנים מאושרים.
 - את חומרי הגמר יש לתחזק ולחדש על כמה שנים על פי הנחיות חוק העזר העירוני.
 - חומר הגמר הראשי לחיפוי הבניין יהיה אבן מצפה בגוון מדברי בסיתות דק (מוטבה/מסמסם).
 - בנוסף לחומר הגמר הראשי יותרו חומרים אחרים, בתנאי שהחומר אינו זר בסביבת הבניין ובאישור מה"ע.
 - חומר גמר הראשי יחפה 90% מחזיתות המבנה.
 - יותר שימוש בלוחות אבן מלאכותית (בטון אדריכלי) בגוון ובעיצוב זהה לנ"ל.
 - הנחיות בינוי פרק ח' - החזית המסחרית-מפלס כניסה:
 - תתוכנן עם קולונדה בעומק מינימום 4 מ' בחזית המסחרית.
 - פתחי החזית המסחרית יהיו בגובה של +2.40
 - 80% משטחם יהיו מחומר שקוף
 - חלונות הראווה והכניסה לא יחרגו מקו חזית בית העסק, ולא יהוו הפרעה, חסימה או מכשול למעבר הולכי רגל.

ההנחיות המרחביות קבעו כדלקמן,
פרק ט. חומרי גמר

A-חומרי גמר לבנייה צמודת קרקע

1. חומר הגמר הראשי לחיפוי בית בבנייה צמודת קרקע יהיה טיח. גימור הטיח יהיה בגימור שליכט אקרילי צבעוני בגימור 100/200/300 בגווני מדבר - חמרה, אפור בהיר, אוקר, בז', קרם וכד'. (ראה פירוט בעמוד הבא.)
2. בנוסף לחומר הגמר הראשי, יותרו לשימוש עד 3 חומרי גמר / סוגי עיבוד / גוונים אחרים משניים, לשם הדגשות עיצוביות במבנה, על פי החלופות שלהלן: טיח חוץ בגוון אחר, זכוכית שקופה (לא תותר זכוכית רפלקטיבית/חלבית/צבעונית), פלטות מתועשות, לוחות דמוי עץ ואבן. חומר אחר, בתנאי שהחומר איננו זר בסביבת הבניין, ובאישורו של מהנדס העיר.

בבחירת חומרי הגמר, תשמר זיקה חזותית לסביבת הבניין.

B - חומרי גמר לבנייה מרקמית וגבוהה

1. חומר הגמר הראשי לחיפוי בנייה מרקמית וגבוהה יהיה חיפוי אבן טבעית בגוונים בהירים.
2. בנוסף לחומר הגמר הראשי, יותרו לשימוש עד 3 חומרי גמר / סוגי עיבוד / גוונים אחרים לשם הדגשות עיצוביות במבנה, על פי החלופות שלהלן: טיח חוץ בגוונים המפורטים בעמוד הבא, זכוכית שקופה (לא תותר זכוכית פלקטיבית/ חלבית/ צבעונית), פלטות מתועשות, ולוחות דמוי עץ.
3. תכנון המפלסים של מרחב זה יותאם למפלסי המרחב הציבורי הגובל בו, בהתאם לכללי הנגישות להבטחת רצף נגיש ממרחב הרחוב. יש להימנע ככל הניתן ממדרגות, רמפות והפרשי מפלסים.

לפיכך מדיניות זו קובעת הדברים הבאים :

1. בחזית הקדמית המהווה חזית הפונה לדרך הראשית תיעשה הקפדה על העיצוב כחזית ראשית שכן היא משפיעה על המראה העירוני. בבניינים הכוללים שימושים מעורבים (מגורים ומסחר), יש להקפיד על הפרדה ויזואלית ברורה בין החלק המסחרי לחלק המגורים.
2. חומרי הגמר הסופיים יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות ובכפוף להגשת נספח חזיתות וחומרי גמר לאישור אדריכל העיר.
3. לא יותר שימוש בחומרי גמר בגוונים אפורים/לבנים ולא יותר שימוש באבן ירושלמית על חלק מצורתיה : טובזה , מסמסם , טלמיש , מוטבה.

** שילוט יהיה בהתאם להוראות חוק העזר ואין בהוראות אלה כדי לגרוע מהחובה להגיש בקשה לשילוט ולשלם את האגרות הקבועות בחוק.